

ИТОГИ 2022 и ПРОГНОЗЫ 2023

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Январь 2023

ПРЕДПОСЫЛКИ

Последнее обновление прогноза **Банк России** выпустил в ноябре. В документе по-прежнему представлено 3 сценария: базовый прогноз, ускоренная адаптация, глобальный кризис.

В контексте базового сценария ожидаемое **падение ВВП** было скорректировано в лучшую сторону. Так, в сентябре регулятор ожидал снижения показателя на 4-6% по итогам 2022 года, а в ноябре – **3-3,5%**. Завершение спада по-прежнему ожидается не раньше 2024 года. В рамках сценария «глобального кризиса» падение ВВП в 2023 году может достичь 8%, а выход в нейтральную зону начнется не раньше 2025 года. Реалистичным представляется промежуточный вариант этих двух сценариев.

	Базовый сценарий				Глобальный кризис			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,7 – 13,9	4,5 – 6,4	4,1 – 4,8	4,0	13,7 – 13,9	9,2 – 11,8	10,3 – 12,0	4,9 – 5,9
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	6,5–8,5	6–7	5–6	10,6	11,5–13,5	12–13	6–7
Валовой внутренний продукт, в %	(-3,5) – (-3)	(-4) – (-1)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-3,5) – (-3)	(-8) – (-5)	(-2) – (-1)	0–1
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств, %	(-5,0)–(-3,0)	(-2,5)–(+0,5)	1,5–2,5	1,5–2,5	(-5,0)–(-3,0)	(-4,5)–(-1,5)	(-2,5)–(-1,5)	0–1,0

Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», от 2 ноября 2022 года



ОБЩИЙ КОНТЕКСТ

Затяжная рецессия экономики приведёт к более длительному периоду спада сегмента недвижимости – как минимум, два года (2022-2023) отрицательных значений по ВВП могут привести к двухлетнему спаду и последующей стагнации рынка недвижимости.

Политическая составляющая экономики нивелирует рыночные процессы – переход от рыночных механизмов к ручному управлению и росту гос. регулирования делает прогнозирование менее предсказуемым. Бизнес будет переходить от модели стратегического развития к оптимизации и ситуативным действиям.

ВОЗМОЖНОСТИ

- ✓ **Появляется возможность приобрести бизнес/объект с дисконтом** у уходящих компаний.
- ✓ **Освобождение новых ниш**, которые были заняты крупными международными компаниями. Развитие локальных брендов, малого и среднего бизнеса, импортозамещения, параллельного импорта.
- ✓ **Возвращение капитала** – непрофильные инвесторы готовы вкладывать средства в коммерческую недвижимость.

РИСКИ

- ✗ **Эскалация, вторая волна мобилизации** - нехватка трудовых ресурсов, драматическое падение ожиданий бизнеса и потребителей.
- ✗ **Ограничение на работу из-за рубежа** – «утечка мозгов», снижение потребительской активности.
- ✗ **Ограничение импорта из Китая** из-за опасений вторичных санкций - дестокинг.
- ✗ **Чрезмерное регулирование сегмента недвижимости** - ограничение на продажу бизнеса/объектов, регулирование уровня цен/ставок аренды.

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ

2022

1. Инертность сегмента недвижимости - **сжатие рынка происходит постепенно.**
2. Ожидания начала прошлого года по резкому провалу рынка в 2022 году не реализовались. Но **прогнозируемое снижение произойдёт в ожидаемом объёме,** просто будет распределено на более длительный период – до начала 2024 года.
3. **Крупные выплаты и длительность процедур по досрочному выходу** из договоров аренды поддержало рынок в моменте и сдерживало индикаторы рынка от более резкого падения.

2023

1. Период компрессии рынка недвижимости завершится **не ранее 2024 года.**
2. **Продолжение процессов, начавшихся в 2022 году** – снижение объёмов нового строительства, компрессия спроса, ставок аренды и цен продажи, рост вакансии.
3. **Рост спроса на краткосрочные решения** – коворкинги, рор-уп магазины, ярмарки и т.д.
4. **Рост влияния государства.**
5. Главными факторами ценообразования будут становится **решения регуляторов вместо рыночных механизмов.**
6. **Не всем качественным зданиям удастся удержать высокий уровень** сервиса и высокие арендные ставки.
7. Новым зданиям будет всё сложнее соответствовать высокому классу.
8. Усилится **фрагментация рынка.**

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ: МОСКВА



НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- **Снижение строительной активности происходит постепенно** - достраиваются объекты в высокой стадии готовности.
- **К 2025 году будет ощущаться дефицит вновь построенных площадей** - цикл девелопмента - три года, с 2022 года начинать новые стройки будут единицы.

ОФИСЫ
(классы А&В)

2022

343 тыс. кв. м
(-43%)

2023П

350 тыс. кв. м

СКЛАДЫ
(классы А&В)

2022

1,8 млн кв. м
(+29%)

2023П

900 тыс. кв. м

РИТЕЙЛ
(форматные ТЦ*)

2022

130 тыс. кв. м
(-50%)

2023П

200 тыс. кв. м



ВАКАНСИЯ

- **Отмечается рост вакансии** по всем сегментам рынка, но сдержанная динамика роста пока не оказывает критического влияния на другие показатели.
- **В 2023 году рост продолжится и достигнет максимума** с 2015-2017гг.

ОФИСЫ
(классы А&В)

2022

10,6% (+2,7 п.п.)

2023П

13,6% (+3 п.п.)

СКЛАДЫ
(класс А)

2022

3,4% (+2,4 п.п.)

2023П

5% (+1,6 п.п.)

РИТЕЙЛ
(форматные ТЦ*)

2022

12% (+2 п.п.)

2023П

15-17% (+3-5 п.п.)

*Торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади с профессиональной концепцией

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ПО СЕГМЕНТАМ: МОСКВА



СТАВКИ АРЕНДЫ

- Ставки аренды **снижаются** - в течение 2022 года снижение составило **5-10%** в зависимости от сегмента.
- В следующем году **ожидаем дальнейшего снижения** на уровне **5-7%**.
- Растет **разрыв между запрашиваемой** на открытом рынке **и реальной ставкой** аренды в договоре.

ОФИСЫ (классы А&В)

2022

20 278 руб./кв. м/год
(-7%)

2023П

19 029 руб./кв. м/год
(-6%)

*Запрашиваемые ставки аренды без учета операционных расходов и НДС

СКЛАДЫ (класс А)

2022

5 745 руб./кв. м/год
(+6%)

2023П

5 600 руб./кв. м/год

*Запрашиваемые ставки аренды в существующих сухих складах без учета операционных расходов и НДС

ОФИСЫ: Собственники наиболее качественных объектов последними снижают ставки аренды в каждый кризис.

СКЛАДЫ: Ставки аренды начали снижаться во 2-3 кварталах. Но даже с учетом снижения, уровень ставок на конец года превышает значение 2021 года на 6% ввиду стремительного роста ставок в конце 2021-начале 2022 года.

РИТЕЙЛ: Рост вакансии всегда провоцирует снижение ставок. Пока мы не видим существенного снижения, тем не менее прогнозируем снижение средних арендных ставок по ТЦ РФ на 12-15% в течение 2023 года.

ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2021	2022	2023*
Общее количество офисных помещений, млн кв. м	19,2	19,6	20
Новое строительство, тыс. кв. м	605	343	350
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 943	1 667	1 400
Доля свободных площадей	7,8%	10,6%	13,6%
Средняя ставка аренды*, рублей / кв. м / год	21 782	20 278	19 029
Чистое поглощение, тыс. кв. м	917	-242	-259

**Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включающая НДС и операционные расходы.*

СКЛАДСКОЙ РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Ключевые индикаторы	2021	2022	Прогноз 2023
Общее количество складских помещений, млн кв. м	21	22,7	23
Новое строительство, классы А и В ('000 кв. м)	1 399	1 800	900
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В ('000 кв. м)	2 827	1 637	1 000
Ставка аренды*, класс А (руб. / кв. м / год)	5 500	5 745	5 600
Доля вакантных площадей, класс А	1%	3,4%	5%

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в существующих сухих объектах класса А без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

ДЕКАБРЬ 2022

6,1 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

150 '000 КВ. М

Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

12 %

Уровень вакансий

ДЕКАБРЬ 2023

6,4 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

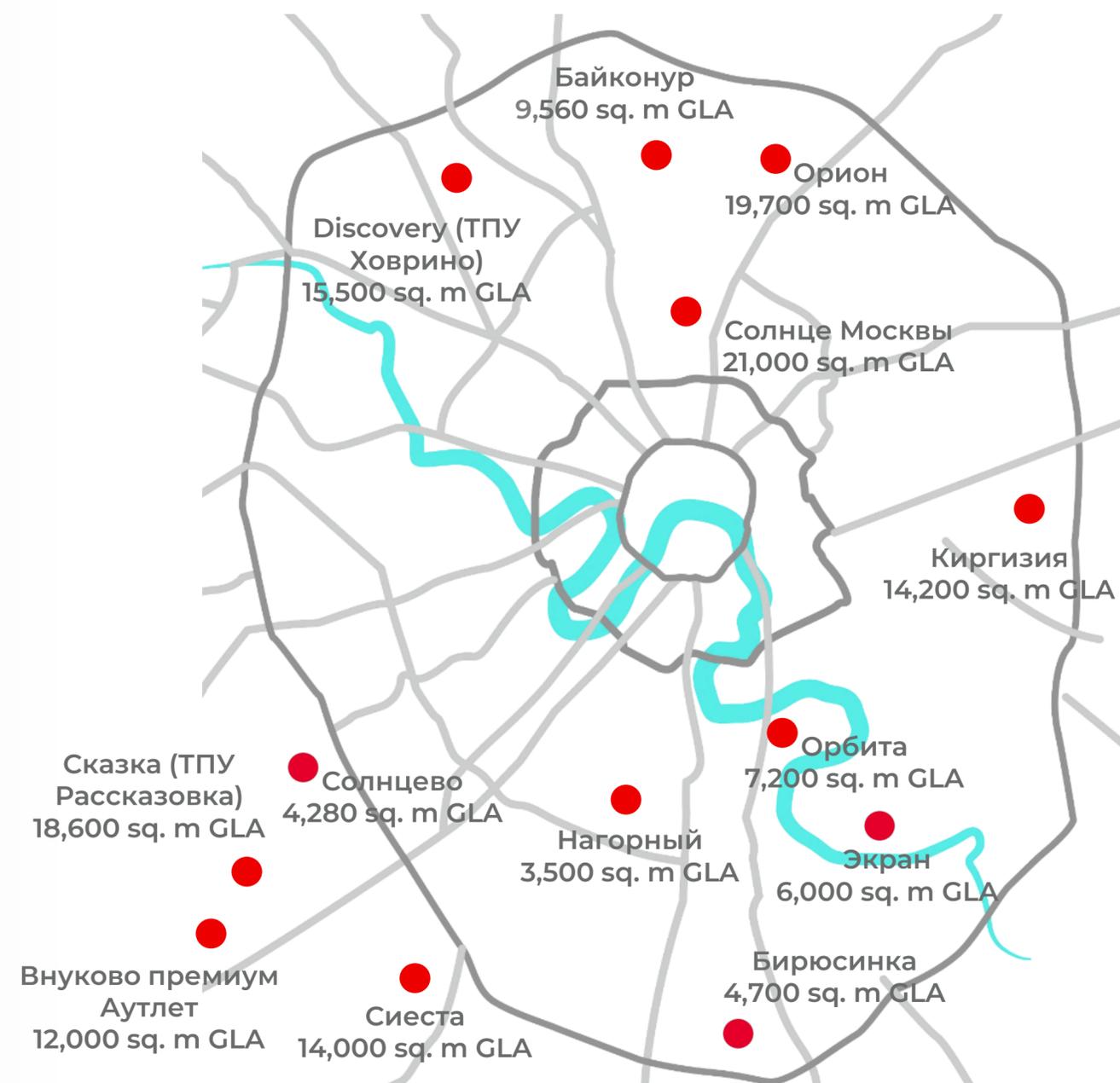
100 '000 КВ. М

Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

15-17 %

Уровень вакансий

2022: НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ



КОНТАКТЫ



Татьяна Дивина

Руководитель Департамента исследований и аналитики

Tatyana.Divina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Директор
Департамент исследований и аналитики

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
[@cmwp_channel](https://www.telegram.com/channel/cmwp_channel)



БОЛЬШЕ АНАЛИТИКИ НА САЙТЕ
www.cmwp.ru

